



Nr. G 220 „Logistikzentrum Lilienthalstraße“
Ortsteil IG Ost

Stadt Grevenbroich

Bebauungsplan Nr. G 220
„Logistikzentrum Lilienthalstraße“

Textliche Festsetzungen

Stand: Mai 2020

1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG– INDUSTRIEGEBIET (GI)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB , § 9 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4, 5, 6 und 9 BauNVO)

- 1.1 Gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO sind innerhalb der Industriegebiete GI1 und GI2 Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Einzelhandelsbetriebe, Bordelle und bordellartige Einrichtungen sowie Gebäude und Räume für freie Berufe im Sinne des § 13 BauNVO nicht zulässig.
- 1.2 Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind innerhalb der Industriegebiete GI1 und GI2 die nach § 9 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
- 1.3 Innerhalb des Industriegebiets GI1 sind Anlagen und Betriebe der Abstandsklasse I bis IV des Anhang 1 des Abstandserlass des MUNLV 2007 (RdErl. d. Ministeriums für Umwelt, Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz- V-3 - 8804.25.1 vom 6.6.2007) und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad unzulässig.
- 1.4 Innerhalb des Industriegebiets GI2 sind Anlagen und Betriebe der Abstandsklasse I bis III des Anhang 1 des Abstandserlass des MUNLV 2007 (RdErl. d. Ministeriums für Umwelt, Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz- V-3 - 8804.25.1 vom 6.6.2007) und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad unzulässig. Innerhalb des Industriegebiets GI2 sind Anlagen und Betriebe der Abstandsklasse IV, und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad, ausschließlich ausnahmsweise zulässig, wenn im Einzelfall nachgewiesen wird, dass von ihnen keine schädlichen Umwelteinwirkungen auf die schutzbedürftige Bebauung ausgehen.

2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)

- 2.1 Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ist die maximal zulässige Höhe der Oberkante baulicher Anlagen (OK) in Meter (m) über dem Höhenbezugspunkt festgesetzt. Die maximal zulässige Höhe der Oberkante baulicher Anlagen bezieht sich auf das höchste das Orts- oder Landschaftsbild noch mitprägende Bauteil (z.B. Attika, Dachfirst, Fahrstuhlschacht, Turmspitze). Der Höhenbezugspunkt ist in der angrenzenden Lilienthalstraße verortet und liegt bei 59,31 m ü.NHN im DHHN2016.

3 ANSCHLUSS ANDERER FLÄCHEN AN VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- 3.1 Je Baugrundstück sind maximal zwei Zufahrten zulässig. Die höchstzulässige Breite von Zufahrten je Baugrundstück beträgt in der Summe 15% der Länge der Grenze zwischen Baugrundstück und für die Zufahrt zu nutzender Verkehrsfläche, höchstens jedoch 25 m.
- 3.2 Innerhalb des festgesetzten Bereichs an der L 361 sind Ein- und Ausfahrten für den Kfz-Verkehr nicht zulässig.

4 LEITUNGSRECHTE

(§ 9 Abs. 1 NR. 21 BauGB)

- 4.1 Die mit GFL1 und GFL2 bezeichneten Flächen sind mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Leitungsträger belastet.

5 MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN DURCH GERÄUSCHE

(§ 9 Abs. 1 NR. 24 BauGB)

- 5.1 Bei Neu-, Um- und Anbauten von Gebäuden mit schutzbedürftigen Räumen i. S. d. der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen", Ausgabe Januar 2018 (DIN 4109-1:2018-01), Nrn. 1 und 3.16, sind technische Vorkehrungen entsprechend der DIN 4109-1:2018-01 entsprechend den in der Planzeichnung zeichnerisch festgesetzten Lärmpegelbereichen (LPB) vorzusehen.

Zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sind in den Lärmpegelbereichen (LPB) demnach für Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen - unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten - die in der nachfolgenden Tabelle aufgeführten Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteile (Bau-Schalldämm-Maß: $R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$) einzuhalten:

Lärmpegelbereich (LPB)	Maßgeblicher Außenlärmpegel (L_a)
III	65
IV	70
V	75
VI	80

Dabei ist

L_a	der Maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-01, 4.5.5.
$K_{Raumart} = 30 \text{ dB}$	für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches
$K_{Raumart} = 35 \text{ dB}$	für Büroräume und Ähnliches

Mindestens einzuhalten sind:

$R'_{w,ges} = 30 \text{ dB}$	für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume und Ähnliches
------------------------------	--

Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit durch anerkannte Sachverständige für Schallschutz nachgewiesen wird, dass andere geeignete Maßnahmen ausreichend sind.

6 FLÄCHEN UND MASSNAHMEN FÜR DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

(§ 9 Abs. 1 NR. 25 a) BauGB)

- 6.1 Die festgesetzten Flächen sind mit standortgerechten, kräuter-/ artenreichen Gras-/ Wiesenmischung aus regionaler Herkunft anzusäen und als Krautsaum zu erhalten. .

- 6.2** Innerhalb der mit M1 bezeichneten Fläche ist eine dreireihige Strauchschicht (Arten und Pflanzenqualität gemäß Pflanzliste) im Abstand von 1 m anzupflanzen. Mittig ist alle 5 m alternierend ein Baum 1. Ordnung und ein Baum 2. Ordnung (Arten und Pflanzenqualität gemäß Pflanzliste) anzupflanzen.
- 6.3** Innerhalb der mit M2 bezeichneten Fläche ist eine einreihige Strauchschicht (Arten und Pflanzenqualität gemäß Pflanzliste) im Abstand von 1 m anzupflanzen.
- 6.4** Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig nachzupflanzen. Die Schutzzonen der Geh-, Fahr- und Leitungstrassen sind bei der Pflanzung zu beachten.
- 6.5** Die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen dürfen für Zufahrten nach den Maßgaben der textlichen Festsetzung Ziffer 3.1 unterbrochen werden.
- 6.6** Je fünf angefangene Pkw-Stellplätze ist innerhalb des Geltungsbereichs ein Baum 1. Ordnung gem. Pflanzliste zu pflanzen. Abgängige Gehölze sind gleichartig und gleichwertig zu ersetzen.

6.7 Pflanzliste

Bäume 1. Ordnung

Acer platanoides (Spitz - Ahorn)	Hochstamm, 3 x v., aus extra weitem Stand, mit Drahtballierung 18 – 20cm
Acer pseudoplatanus (Berg - Ahorn)	Hochstamm, 3 x v., aus extra weitem Stand, mit Drahtballierung 18 – 20cm
Castanea sativa (Edelkastanie)	Hochstamm, 3 x v., aus extra weitem Stand, mit Drahtballierung 18 – 20cm
Fagus sylvatica (Rot – Buche)	Hochstamm, 4 x v., aus extra weitem Stand, mit Drahtballierung 18 – 20cm
Fraxinus excelsior (Gew. Esche)	Hochstamm, 3 x v., aus extra weitem Stand, mit Drahtballierung 18 – 20cm
Quercus robur (Stiel - Eiche)	Hochstamm, 3 x v., mit Drahtballierung 18 – 20cm
Tilia cordata (Winter - Linde)	Hochstamm, 3 x v., aus extra weitem Stand, mit Drahtballierung 18 – 20cm
Tilia platyphyllos (Sommer - Linde)	Hochstamm, 3 x v., aus extra weitem Stand, mit Drahtballierung 18 – 20cm

Bäume 2. Ordnung

Acer campestre	verpfl. Heister, ohne Ballen 150 – 175
Carpinus betulus (Hainbuche)	verpfl. Heister, ohne Ballen 150 – 175
Prunus avium (Vogel - Kirsche)	verpfl. Heister, ohne Ballen 150 – 200
Salix alba (Silber – Weide)	verpfl. Heister, ohne Ballen 150 - 200
Sorbus aucuparia (Eberesche)	verpfl. Heister, ohne Ballen 150 – 200
Sorbus intermedia	verpfl. Heister, ohne Ballen 150 – 200

Sträucher

Cornus mas (Kornelkirsche)	Sträucher, 2 x v., im Container 60 – 100cm
Corylus avellana (Gew. Hasel)	Sträucher, 2 x v., im Container 60 – 100cm
Crataegus monogyna (Eingrifflicher Weißdorn)	Sträucher, 2 x v., im Container 60 – 100cm
Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)	Sträucher, 2 x v., im Container 60 – 100cm
Ligustrum vulgare (Gew. Liguster)	Sträucher, 2 x v., im Container 60 – 100cm
Prunus spinosa (Schlehe)	Sträucher, 2 x v., im Container 60 – 100cm
Rosa canina (Hunds – Rose)	Sträucher, 2 x v., im Container 40 – 60cm
Viburnum opulus (Gew. Schneeball)	Sträucher, 2 x v., im Container 60 – 100cm

**7 BEDINGTE FESETZUNG
(§ 9 Abs. 2 BauGB)**

Innerhalb der mit den Buchstaben a-b-c-d-e-f bezeichneten überbaubaren Grundstücksfläche sind bauliche Anlagen erst zulässig, wenn die im Bebauungsplan nachrichtlich übernommene oberirdische Hauptversorgungsleitung sowie der vorhandene

Hauptabflusssammler rückgebaut wurde und die damit einhergehenden Sicherheitsabstände entfallen. Das mit GFL2 bezeichnete Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (siehe Ziffer 4.1) entfällt mit diesem Zeitpunkt.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1 WERBEANLAGEN

(§ 9 Abs. 4 BauGB I.V.M.§ 89 BauO NRW)

Werbeanlagen sind ausschließlich an der Stätte der Leistung innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Die Höhe der Werbeanlagen darf die max. zulässige Höhe der baulichen Anlagen gemäß textlicher Festsetzung Ziffer 2.1 nicht überschreiten. Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem und/oder laufendem Licht sind unzulässig.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1 ANBAUBESTIMMUNGEN ENTLANG DER LANDESSTRASSE L 361

(§§ 25, 28 StrWG NRW)

- 1.1** In einer Entfernung bis zu 40 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Landesstraße (Anbaubeschränkungszone § 25 StrWG NRW)
- a) dürfen nur solche Bauanlagen errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Landesstraße weder durch Lichteinwirkung, Dämpfe, Gase, Rauch, Geräusche, Erschütterungen und dgl. gefährden oder beeinträchtigen.
 - b) sind alle Beleuchtungsanlagen innerhalb und außerhalb von Grundstücken und Gebäuden so zu gestalten oder abzuschirmen, dass die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Landesstraße nicht durch Blendung oder in sonstiger Weise beeinträchtigt wird.
 - c) bedürfen Werbeanlagen, Firmennamen, Angaben über die Art von Anlagen oder sonstige Hinweise mit Wirkung zur Landesstraße einer straßenrechtlichen Prüfung und Zustimmung.
- 1.2** In einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Landesstraße dürfen gemäß § 28 (1) StrWG NRW Anlagen der Außenwerbung nicht errichtet werden. Im Übrigen stehen sie den baulichen Anlagen des § 25 und § 27 StrWG NRW gleich. Sicht- und Lärmschutzwälle sowie -wände bedürfen der Genehmigung der Straßenbauverwaltung.

HINWEISE

1 Kampfmittel

Luftbilder aus den Jahren 1939–1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Bombenabwürfe. Insbesondere existiert ein konkreter Verdacht auf Kampfmittel bzw. Militäreinrichtungen des 2. Weltkrieges (Geschützstellung, Laufgraben und Schützenloch). Eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel im ausgewiesenen Bereich der beigefügten Karte sowie der konkreten Verdachte wird empfohlen.

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird zusätzlich eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

2 Bodenschutz

Auf die Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzte (BBodSchG) wird hingewiesen. Bei der Behandlung des abzutragenden Oberbodens sind die Vorgaben der DIN 18915 und der DIN 19731 zu beachten. Die Einrichtung von Baustellen und die Ablagerung von Baustoffen u.ä. haben möglichst flächensparend zu erfolgen.

3 Gesetze sowie untergesetzliche Normen

Die auf dieser Plankunde genannten Gesetze sowie untergesetzliche Normen (zum Beispiel DIN-Normen) können bei der Stadtverwaltung Grevenbroich im Fachbereich Stadtplanung/Bauordnung zu den Öffnungszeiten eingesehen werden.

4 Bodendenkmale

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist bei Bodeneingriffen möglicherweise mit archäologischen Bodenfunden zu rechnen. Gemäß §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes NW sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde – Ostwall 6, 41513 Grevenbroich – oder dem Landschaftsverband Rheinland – LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Endernicher Straße 133, 53115 Bonn – die Entdeckung von Bodendenkmälern (kulturgeschichtliche Bodenfunde, erdgeschichtliche Bodenfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) unverzüglich anzuzeigen. Es besteht die Verpflichtung, die entdeckten Bodendenkmäler und die Entdeckungsstätte mind. 3 Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige mind. 1 Woche nach deren Absendung, in unverändertem Zustand zu erhalten.

5 Bodenverunreinigungen

Werden bei Bauarbeiten Boden-, Grundwasserverunreinigungen und/oder geruchliche Auffälligkeiten festgestellt, so sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die Untere Bodenschutzbehörde des Rhein-Kreis-Neuss

Auf der Schanze 4

41515 Grevenbroich

einzuschalten. Die Untere Bodenschutzbehörde entscheidet über das weitere Vorgehen.

6 Vogelschutzzeit

Gegebenenfalls erforderliche Rodungsarbeiten sind gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG ausschließlich außerhalb der Vogelschutzzeit (01. März bis 30. September) durchzuführen.

7 Erdbebenzone

Gemäß der Karte der Erdbebenzone und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland: Bundesland Nordrhein-Westfalen 1:350.000, Karte zu DIN 4149, gehört die Fläche des Geltungsbereichs zur Erdbebenzone 2 sowie zur Unter-

grundklasse T. Auf die Beachtung der Karte zu DIN 4149 (Fassung April 2005) wird hingewiesen. Anwendungsteile von DIN EN 1998, die nicht durch DIN 4149 abgedeckt werden, sind als Stand der Technik zu berücksichtigen. Dies betrifft hier insbesondere DIN EN 1998, Teil 5 „Gründungen, Stützbauwerke und geotechnische Aspekte. Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 bzw. Bedeutungsklassen der relevanten Teile von DIN EN 1998 und der jeweiligen Bedeutungsbeiwerte wird ausdrücklich hingewiesen.

8 Belange der zivilen Luftfahrt

Bei der Errichtung baulichen Anlagen mit einer Höhe größer 137,52 m ü. NN ist die Zustimmung/Genehmigung des Dezernates für Luftverkehr bei der Bezirksregierung Düsseldorf erforderlich.